

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN A  
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT  
NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số 69/2021/KDTM-ST  
Ngày: 20/5/2021  
V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN A**

- *Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:*
- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Triệu Thúy Hà.
- *Các Hội thẩm nhân dân:* Bà Hoàng Thị Hòa.  
Ông Dương Xuân Thìn.
- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị H – Thư ký Tòa án nhân dân huyện A.
- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện A tham gia phiên tòa:* Bà

Nguyễn Thị Tám - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 5 năm 2021 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện A xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 03/2021/TLST-KDTM ngày 04 tháng 01 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 30/2021/QĐXXST-KDTM ngày 19 tháng 4 năm 2021 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV).**

Địa chỉ: Số 35 Hàng Vôi, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Đức Tú - Chủ tịch HĐQT.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng:

+ Ông Nguyễn Thanh Tùng - Cán bộ Phòng KHDN 5 - Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đông Hà Nội (BIDV Đông Hà Nội).

+ Ông Nguyễn Văn Thắng - Phó Giám đốc Phòng giao dịch Liên Hà - Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đông Hà Nội.

**2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1983.**

Trú tại: Thôn Lương Q, xã Xuân N, huyện A, thành phố Hà Nội.

**- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

1. Ông Nguyễn Đình C, sinh năm 1978.

2. Cháu Nguyễn Thị Ngọc N, sinh năm 2005 (con Bà H).

Bà H là người đại diện của cháu Nhân.

3. Cháu Nguyễn Diệu A, sinh năm 2019 (con Bà H, ông C).

Bà H, ông C là người đại diện của cháu Diệu Anh.

Đều trú tại: Thôn Lương Q, xã Xuân N, huyện A, TP Hà Nội.

Có mặt: Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn,

Vắng mặt: Các đương sự còn lại.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**\* Theo đơn khởi kiện và các văn bản tại Tòa án, người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam trình bày:**

1. Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đông Hà Nội đã giải ngân vốn vay cho Bà Nguyễn Thị H theo các Hợp đồng tín dụng như sau:

1.1. Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.01/2020/2382772/HĐTD ngày 15/01/2020.

- Số tiền giải ngân cho vay là 1.000.000.000 đồng.
- Hình thức giải ngân: Giải ngân 01 lần bằng chuyển khoản.
- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.
- Thời hạn vay 05 tháng kể từ ngày 16/01/2020. Sau đó theo đề nghị của Bên vay, Ngân hàng đã thực hiện gia hạn thời hạn trả nợ cho Khách hàng đến ngày 16/9/2020.
- Lãi suất vay vốn trong hạn: Áp dụng lãi suất cho vay cố định là 8,5%/năm.
- Lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.
- Lãi chậm trả (Áp dụng đối với số tiền lãi chậm trả): 10%/năm tính trên số tiền lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.
- Lịch trả nợ:
- + Lịch trả nợ gốc: Bên vay có trách nhiệm thanh toán toàn bộ nợ gốc vào ngày 16/9/2020.
- + Lịch trả nợ lãi: Định kỳ vào ngày 10 hàng tháng, bắt đầu trả từ ngày 10/02/2020.

1.2. Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01/2019/2382772/HĐTD ngày 15/01/2020.

- Số tiền giải ngân cho vay là 1.000.000.000 đồng.
- Hình thức giải ngân: Giải ngân 01 lần bằng chuyển khoản.
- Mục đích vay: Trả tiền mua sắm đồ dùng.
- Thời hạn vay 84 tháng kể từ ngày 15/01/2020 đến ngày 15/01/2027.
- Lãi suất vay vốn trong hạn: 11%/ năm, áp dụng lãi suất thả nợ được điều chỉnh 6 tháng/lần vào các ngày 01/07 và 01/01 hàng năm.
- Lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.
- Lãi chậm trả (Áp dụng đối với số tiền lãi chậm trả): 10%/năm tính trên số tiền lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả nhưng tối đa không quá 2.000.000 đồng/lần chậm trả lãi.
- Lịch trả nợ:

+ Lịch trả nợ gốc: Bên vay có trách nhiệm thanh toán toàn bộ nợ gốc vào theo lịch như sau:

<b>Ngày bắt đầu trả</b>	<b>Số tiền trả/tháng</b>	<b>Kỳ trả nợ</b>	<b>Tổng</b>
10/02/2020	11.900.000	83	987.700.000
15/01/2027	12.300.000	1	12.300.000

+ Lịch trả nợ lãi: Định kỳ vào ngày 10 hàng tháng, bắt đầu trả từ ngày 10/02/2020.

2. Tài sản bảo đảm cho khoản vay của Bà Nguyễn Thị H tại Ngân hàng là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 10(1), tờ bản đồ số 81 tại Thôn Lương Q, xã Xuân N, huyện A, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 614799, số vào sổ cấp GCN: 6721.QĐUBND.2010/CH.00755.2010) do UBND huyện A, thành phố Hà Nội cấp ngày 29/11/2010 mang tên Bà Nguyễn Thị H. Việc thế chấp tài sản đã được lập thành Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 3460/2018/HĐTC ngày 17/10/2018 tại Văn phòng công chứng Trung tâm.

### 3. Tình hình thực hiện nghĩa vụ trả nợ của Bà H.

Trong quá trình vay vốn, Bà Nguyễn Thị H không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ, thường xuyên phát sinh nợ quá hạn. Kể từ khi được Nguyên đơn giải ngân, Bà Nguyễn Thị H chỉ thanh toán được 25.256.165 đồng tiền nợ gốc lãi đến hạn.

Nguyên đơn đã nhiều lần gửi thông báo nhắc nợ, công văn yêu cầu trả nợ mời Bà H đến Ngân hàng làm việc nhưng Bà H có thái độ không hợp tác, không thực hiện đúng cam kết trả nợ, gia đình bà Hương không chủ động bán tài sản thế chấp để trả nợ cho Ngân hàng.

4. Dư nợ của Bà Nguyễn Thị H tại Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam tính đến ngày 19/5/2021 là: 2.283.017.282 đồng, cụ thể:

- Nợ gốc: 1.988.100.000 đồng.
- Nợ lãi trong hạn: 246.757.027 đồng.
- Nợ lãi quá hạn: 33.454.859 đồng.
- Lãi chậm trả: 14.705.396 đồng.

Nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc Bà Nguyễn Thị H phải thanh toán ngay cho Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đông Hà Nội tổng số nợ còn nợ tính đến hết ngày 19/5/2021 là: 2.283.017.282 đồng, cụ thể:

- Nợ gốc: 1.988.100.000 đồng.
- Nợ lãi trong hạn: 246.757.027 đồng.
- Nợ lãi quá hạn: 33.454.859 đồng.
- Lãi chậm trả: 14.705.396 đồng.

Bà H phải tiếp tục chịu lãi phát sinh từ ngày 20/5/2021 cho đến khi thực tế trả hết nợ và lãi suất quá hạn theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng và quy định của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam.

- Nếu Bà Nguyễn Thị H không thực hiện trả nợ ngay cho Ngân hàng TMCP Đầu

tư và Phát triển Việt Nam theo yêu cầu nêu trên thì Ngân hàng có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành kê biên và phát mại các tài sản mà Bà Nguyễn Thị H đã thế chấp tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đông Hà Nội để thu hồi nợ vay, cụ thể là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 10(1), tờ bản đồ số 81 tại Thôn Lương Q, xã Xuân N, huyện A, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 614799, số vào sổ cấp GCN số 6721.QĐUBND.2010/CH.00755.2010 do UBND huyện A, thành phố Hà Nội cấp ngày 29/11/2010 đứng tên Bà Nguyễn Thị H.

- Trường hợp sau khi xử lý tài sản bảo đảm vẫn không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì Bà Nguyễn Thị H phải tiếp tục chịu trách nhiệm trả số nợ còn lại cho Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam.

**\* Tại phiên tòa, bị đơn Bà Nguyễn Thị H trình bày:**

Năm 2020, chị có vay của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam số tiền 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng) để kinh doanh chăn nuôi gia súc, thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 10(1), tờ bản đồ số 81 tại Thôn Lương Q, xã Xuân N, huyện A, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 614799, số vào sổ cấp GCN: 6721.QĐUBND.2010/CH.00755.2010) do UBND huyện A, thành phố Hà Nội cấp ngày 29/11/2010 mang tên Nguyễn Thị Hương. Việc thế chấp tài sản đã được lập thành Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 3460/2018/HĐTC ngày 17/10/2018 tại Văn phòng công chứng Trung tâm.

Quá trình thực hiện hợp đồng, Bà H đã thanh toán được cho Ngân hàng số tiền 25.256.165 đồng. Do làm ăn khó khăn và thua lỗ nên hiện nay bà chưa trả được nợ cho Ngân hàng.

Hiện nay trên thửa đất thế chấp vẫn giữ nguyên hiện trạng, không có gì thay đổi so với thời kỳ thế chấp. Trên thửa đất có Bà Nguyễn Thị H, chồng bà là Nguyễn Đình C và con gái chị là Nguyễn Thị Ngọc Nhân (sinh năm 2005) và Nguyễn Diệu Anh (sinh năm 2019) đang ở.

Nay Ngân hàng khởi kiện đòi nợ ra Tòa án, bà không có ý kiến gì đối với nội dung Ngân hàng khởi kiện. Bà H đề nghị Ngân hàng cho bà trả dần nợ gốc, mỗi tháng trả từ 10.000.000 đồng đến 15.000.000 đồng một tháng.

**\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đình C trình bày:**

Ông đồng ý với lời trình bày của Bà H về việc ký hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp và không bổ sung gì thêm.

Hiện tại ông đang ở trên nhà đất thế chấp thuộc thửa đất số 10(1), tờ bản đồ 81 tại Lương Quy, Xuân Nộn, A, Hà Nội. Ông xác định ông không xây dựng hay đóng góp công sức gì vào tài sản thế chấp.

Vì điều kiện công việc không có nhiều thời gian, ông đề nghị Tòa án cho ông được vắng mặt tại các buổi làm việc của Tòa án.

Ông có biết vợ ông là Bà Nguyễn Thị H vay tiền Ngân hàng để kinh doanh, song do dịch bệnh nên công việc làm ăn khó khăn. Nay ông có nguyện vọng là đề

ngợi Tòa án cho vợ ông được trả dần nợ gốc trước, nợ lãi xin được tạm ngừng tính lãi.

Ông xác định khoản vay này là vay trước khi vợ chồng ông đăng ký kết hôn. Ông không sử dụng tiền vay, ông xác định đây là nợ của một mình Bà H. Năm 2020, ông với Bà H đăng ký kết hôn, do đó ông tự nguyện cùng Bà H gánh vác khoản nợ này.

**Tại phiên tòa:** Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên toàn bộ yêu cầu khởi kiện đối với Bà Nguyễn Thị H. Nguyên đơn xác định nghĩa vụ trả nợ thuộc về Bà H vì Bà H là người vay tiền, thế chấp tài sản của chính bà vào Ngân hàng. Ông C là chồng Bà H, ông bà mới kết hôn với nhau và ông Chương về ở tại nhà Bà H, ông C không liên quan đến khoản nợ của Bà H.

Bị đơn Bà Nguyễn Thị H xác định đây là khoản nợ riêng của Bà H, hình thành trước khi Bà H và ông C kết hôn. Bà H đồng ý trả nợ nhưng xin được trả dần nợ gốc khoảng 10.000.000 đồng/tháng và xin giảm tiền nợ lãi.

**\* Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:**

- Thẩm phán, Hội đồng xét xử trong quá trình tiến hành tố tụng giải quyết vụ án đã tuân theo pháp luật, không vi phạm thủ tục tố tụng.

- Về tuân thủ pháp luật của đương sự: Nguyên đơn chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự, đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng cố tình vắng mặt tại Tòa án.

- Về nội dung: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào quy định của pháp luật, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

**[1] Về tố tụng:** Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam khởi kiện về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng mục đích sử dụng tiền vay bổ sung vốn lưu động, mua hàng hoá để kinh doanh, nên xác định đây là tranh chấp về kinh doanh thương mại. Bị đơn cư trú tại địa bàn Thôn Lương Q, xã Xuân N, huyện A, thành phố Hà Nội. Vì vậy, Tòa án nhân huyện A, thành phố Hà Nội thụ lý là đúng thẩm quyền theo quy định tại Khoản 1 Điều 30, Khoản 1 Điều 35, Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về thủ tục tố tụng đối với bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt: Quá trình tố tụng, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Đình C đã được tổng đạt các văn bản tố tụng, bị đơn Bà H vắng mặt không có lý do mặc dù được tổng đạt hợp lệ quyết định xét xử, quyết định hoãn phiên tòa, ông C có đơn xin giải quyết vắng mặt. Căn cứ vào Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt đương sự trên là đúng quy định của pháp luật.

Về tư cách tham gia tố tụng:

- Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam, người khởi kiện yêu cầu bảo vệ quyền lợi nên tham gia tố tụng với tư cách là nguyên đơn.

- Bà Nguyễn Thị H người bị nguyên đơn khởi kiện nên tham gia tố tụng với tư cách là bị đơn

- Ông Nguyễn Đình C, cháu Nguyễn Thị Ngọc Nhân, cháu Nguyễn Diệu Anh là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan do đang sinh sống trên thửa đất là tài sản thế chấp. Việc giải quyết vụ án có liên quan đến quyền, lợi ích của họ. Nên họ tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

## **[2] Về nội dung:**

Thấy rằng: Giữa Nguyên đơn và bị đơn có ký kết 02 Hợp đồng tín dụng 01.01/2020/2382772/HĐTD ngày 15/01/2020 và Hợp đồng tín dụng số 01/2020/2382772/HĐTD ngày 15/01/2020 với nội dung:

- Hợp đồng tín dụng số 01.01/2020/2382772/HĐTD ngày 15/01/2020, theo đó: Nợ gốc của Hợp đồng tín dụng nêu trên tính mọi thời điểm là: 1.000.000.000 đồng (*Một tỷ đồng*); được giải ngân một lần bằng chuyển khoản; thời hạn vay 05 tháng kể từ ngày 16/01/2020, sau đó theo đề nghị của bên vay, Ngân hàng đã thực hiện gia hạn thời hạn trả nợ cho Khách hàng đến ngày 16/9/2020;

Lãi suất cho vay thời điểm vay 8,5%/năm, lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn, lãi chậm trả (Áp dụng đối với số tiền lãi chậm trả) bằng 10%/năm tính trên số tiền lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Việc tính lãi suất, mức lãi suất như trên là nằm trong quy định của pháp luật. Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh, làm trang trại chăn nuôi gia súc.

Trong hợp đồng tín dụng các bên có thỏa thuận về tiền lãi chậm trả áp dụng với số tiền lãi chưa thanh toán. Hợp đồng tín dụng được ký sau ngày 1.1.2017 nên phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự năm 2015. Số tiền lãi trên lãi chậm thanh toán là 10% /năm/dư nợ lãi chậm trả.

+ Hợp đồng tín dụng số 01/2020/2383772/HĐTD ngày 15/01/2020, theo đó: Nợ gốc của Hợp đồng tín dụng nêu trên tính mọi thời điểm là: 1.000.000.000 đồng (*Một tỷ đồng*); được giải ngân một lần bằng chuyển khoản; thời hạn vay 84 tháng kể từ ngày 15/01/2020 đến ngày 15/01/2027.

Lãi suất cho vay thời điểm vay 11%/năm, áp dụng lãi suất thả nợ được điều chỉnh 6 tháng/lần vào các ngày 01/07 và 01/01 hàng năm; lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; lãi chậm trả (Áp dụng đối với số tiền lãi chậm trả) là 10%/năm tính trên số tiền lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả nhưng tối đa không quá 2.000.000 đồng/lần chậm trả lãi. Ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên là ngày 01/7/2020. Mức điều chỉnh lãi suất được xác định bằng mức lãi suất cơ sở VNĐ áp dụng đối với khoản vay có tài sản bảo đảm dành cho khách hàng cá nhân kỳ hạn 9 tháng được bên Ngân hàng công bố, và được niêm yết tại website của Ngân hàng theo quy định. Lãi suất được tính bằng lãi suất có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh + biên độ 5.5%/năm.

Để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ Bà H thể chấp quyền sử dụng đất đứng tên cá nhân mình cho Nguyên đơn theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 3460/2018/HĐTC ngày 17/10/2018 tại Văn phòng công chứng Hà Anh.

Do nguyên đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng, nguyên đơn yêu cầu khởi kiện như nội dung nguyên đơn trình bày ở trên.

Xét tính hợp pháp của các Hợp đồng tín dụng số 01.01/2020/2382772/HĐTD ngày 15/01/2020 và Hợp đồng tín dụng số 01/2019/2382772/HĐTD ngày 15/01/2020 và Hợp đồng thế chấp tài sản số 3460/2018/HĐTC ngày 17/10/2018 tại Văn phòng công chứng Hà Anh được ký kết giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam với Bà Nguyễn Thị H thấy:

+ Các hợp đồng trên được ký kết hợp pháp về chủ thể vì đây là hoạt động thuộc lĩnh vực, ngành nghề kinh doanh được Nhà nước cấp phép của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam. Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam ký kết các Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp thông qua các Công ty con, chi nhánh, phòng giao dịch, văn phòng đại diện qua uỷ quyền thường xuyên. Người đại diện ký kết Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp đúng chức năng nhiệm vụ được phân công. Thời điểm ký kết hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp, Bà H có đủ năng lực hành vi dân sự để tham gia xác lập quyền và nghĩa vụ dân sự của mình theo pháp luật.

+ Hình thức Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp được lập thành văn bản, các bên ký tên, đóng dấu xác nhận nên hợp pháp về hình thức. Đối với Hợp đồng thế chấp được thực hiện công chứng tại Văn phòng công chứng Hà Anh và được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật tại Điều 298 Bộ luật dân sự 2015 nên hợp đồng hợp pháp về hình thức.

+ Nội dung hợp đồng là sự thoả thuận của các bên tham gia ký kết hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp. Hợp đồng thể hiện đúng mục đích của các bên tham gia giao kết, không có sự lừa dối, ép buộc hay giả tạo, phù hợp với quy định của pháp luật.

Trong hợp đồng tín dụng các bên có thoả thuận về tiền lãi chậm trả áp dụng với số tiền lãi chưa thanh toán. Hợp đồng tín dụng được kí sau ngày 1/1/2017 nên phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự năm 2015. Số tiền lãi trên lãi chậm thanh toán là 10% /năm/dư nợ lãi chậm trả. Thoả thuận về lãi, lãi suất, lãi của lãi không vượt quá mức lãi suất do pháp luật quy định.

Các điều khoản khác được quy định trong 02 hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp đều được các bên thừa nhận và phù hợp pháp luật.

Do đó, xác định Hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp là hợp pháp.

Quá trình thực hiện các hợp đồng tín dụng, nguyên đơn đã thực hiện đúng nghĩa vụ của bên cho vay. Bị đơn không thực hiện đúng nghĩa vụ của bên vay (vi phạm nghĩa vụ trả lãi của Hợp đồng tín dụng số 01/2020/2383772 từ ngày 10/3/2020, vi phạm toàn bộ nghĩa vụ từ 27/8/2020). Nguyên đơn có quyền chấm dứt cho vay, thu hồi nợ trước hạn theo thoả thuận Hợp đồng tín dụng.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn thừa nhận nghĩa vụ, đã thực hiện được một phần nghĩa vụ đồng thời khẳng định việc ký kết hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp là tự nguyện và đề nghị được miễn lãi, trả dần nợ gốc. Đây là tình tiết chứng

minh nghĩa vụ của bị đơn đối với nguyên đơn theo quy định tại điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên toà, có đủ căn cứ xác định: Bị đơn không thực hiện đúng cam kết trả các hợp đồng tín dụng; Nợ gốc và lãi tính đến thời điểm xét xử ngày 19/5/2021 là:

+ Nợ theo hợp đồng tín dụng 01/2020/2383772/HĐT; Số tài khoản 21482000872631:

- Nợ gốc: 1.000.000.000 đồng.
- Nợ lãi trong hạn: 108,287,671 đồng.
- Nợ lãi quá hạn: 28,643,836 đồng.
- Lãi chậm trả: 6,453,365 đồng.
- Tổng gốc lãi: 1,143,384,871 đồng;

+ Nợ theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2020/2383772/HĐTD ký ngày 16/01/2020; Số tài khoản vay: 21482000872659:

- Nợ gốc: 988,100,000 đồng.
- Nợ lãi trong hạn: 138,469,356 đồng.
- Nợ lãi quá hạn: 28,643,836 đồng.
- Lãi chậm trả: 8,252,031 đồng
- Tổng gốc lãi: 1,139,632,410 đồng.

## 2.2. Về tiền lãi phải trả sau ngày xét xử sơ thẩm:

Tại Khoản 3,4 của Nghị quyết 01/2019/NQ- HĐTP của Hội đồng thẩm phán Toà án nhân dân Tối cao hướng dẫn một số quy định về áp dụng lãi suất như sau:

“3. Thời gian chậm trả tiền nợ gốc bắt đầu kể từ ngày chuyển nợ quá hạn đến thời điểm xét xử sơ thẩm, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

4. Thời gian chậm trả tiền lãi trên nợ gốc bắt đầu kể từ ngày tiếp theo liền kề của ngày phải trả lãi trên nợ gốc đến thời điểm xét xử sơ thẩm, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác”

Như vậy, nguyên đơn yêu cầu Toà án buộc Bà Nguyễn Thị H tiếp tục phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất nợ quá hạn đã thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng nêu trên đến khi Bà Nguyễn Thị H thực tế thanh toán hết nợ cho nguyên đơn là có căn cứ, đúng pháp luật, được chấp nhận. Đây là yêu cầu chính đáng, phù hợp pháp luật được chấp nhận.

## 2.3. Về yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo:

Theo quy định tại Điều 2 của Hợp đồng thế chấp, mọi công trình, tài sản khác được cải tạo, xây dựng gắn liền với tài sản thế chấp đều thuộc tài sản thế chấp và đảm bảo cho các nghĩa vụ nêu tại Điều 3 Điều 3 của Hợp đồng thế chấp.

Phạm vi nghĩa vụ bảo đảm để thực hiện toàn bộ nghĩa vụ của bên thế chấp đối với Ngân hàng.

Do các bên thỏa thuận khi bị đơn vi phạm nghĩa vụ, căn cứ Điều 9, Điều 10 , Điều 11 của Hợp đồng thế chấp, nguyên đơn có quyền có quyền tự xử lý tài sản



hoặc yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mại các tài sản để thu hồi nợ là có căn cứ được chấp nhận. Tài sản bị xử lý là toàn bộ Quyền sử dụng đất và các tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 10(1), tờ bản đồ 81 tại Lương Quy, Xuân Nộn, A, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 614799 (Số vào sổ cấp GCN: 6721.QĐUBND.2010/CH.00755.2010) do UBND huyện A TP Hà Nội cấp ngày 29/11/2010 thuộc quyền sở hữu, sử dụng của Bà Nguyễn Thị H, chi tiết tại Hợp đồng thế chấp được công chứng, số 3460/2018/HĐTC ngày 17/10/2018 tại Văn phòng công chứng Hà Anh.

Trong trường hợp tài sản bảo đảm sau khi kê biên, phát mại không đủ trả nợ, Bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ phải tiếp tục trả nợ cho đến khi thực tế trả hết khoản nợ.

Nguyên đơn còn yêu cầu Bà Nguyễn Thị H phải chịu chi phí án phí và các loại phí khác liên quan trong quá trình giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Quá trình giải quyết vụ án, chi phí xem xét thẩm định do nguyên đơn tạm ứng là 7.000.000 đồng, đây được coi là chi phí tố tụng. Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ nên bị đơn phải chịu án phí và chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

[5] **Về án phí:** Yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận toàn bộ nên theo quy định tại Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016 quy định về mức thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án, bị đơn phải chịu án toàn bộ án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

[6] **Về quyền kháng cáo:** Các đương sự đều có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào các Điều 292, 295, 298, 299, 463, 465, 466, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 227, 228, 238, 271, 273 của Bộ luật tố tụng Dân sự;

Căn cứ khoản 2 Điều 91, Điều 95, Điều 98 Luật Các Tổ chức tín dụng;

Căn cứ Nghị định 163/2006/NĐ-CP về giao dịch bảo đảm được sửa đổi bổ sung theo Nghị định số 11/2012/NĐ-CP;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án;

Căn cứ Luật thi hành án dân sự

### **Xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam đối với Bà Nguyễn Thị H.

Buộc Bà Nguyễn Thị H phải trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam tiền nợ gốc và lãi theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 01/2019/2382772/HĐTD ngày 15/01/2020 và Hợp đồng tín dụng số

01/2020/2382772/HĐTD ngày 15/01/2020 Nợ gốc và lãi tính đến thời điểm xét xử ngày 19/5/2021:

+ Nợ theo hợp đồng tín dụng 01/2020/2383772/HĐT số tài khoản 21482000872631:

- Nợ gốc: 1.000.000.000 đồng.
- Nợ lãi trong hạn: 108,287,671 đồng.
- Nợ lãi quá hạn: 28,643,836 đồng.
- Lãi chậm trả: 6,453,365 đồng.

Tổng gốc lãi: 1,143,384,871 đồng;

+ Nợ theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2020/2383772/HĐTD ký ngày 16/01/2020; Số tài khoản vay: 21482000872659:

- Nợ gốc: 988,100,000 đồng.
- Nợ lãi trong hạn: 138,469,356 đồng.
- Nợ lãi quá hạn: 28,643,836 đồng.
- Lãi chậm trả: 8,252,031 đồng.

Tổng gốc lãi: 1,139,632,410 đồng.

Tổng nợ gốc lãi của cả hai khoản là: **2.283.017.282 đồng**

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (là ngày 20/5/2021) bị đơn còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc cho ngân hàng.

Trường hợp Bà Nguyễn Thị H không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ toàn bộ các khoản nợ thì Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam có quyền tự xử lý tài sản hoặc yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mại các tài sản là có căn cứ được chấp nhận. Tài sản bị xử lý là toàn bộ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 614799, Số vào sổ cấp GCN: 6721.QĐUBND.2010/CH.00755.2010 do Ủy ban nhân dân huyện A TP Hà Nội cấp ngày 29/11/2010 thuộc quyền sở hữu, sử dụng của Bà Nguyễn Thị H, chi tiết tại Hợp đồng thế chấp được công chứng, số 3460/2018/HĐTC ngày 17/10/2018 tại Văn phòng công chứng Hà Anh để thu toàn bộ tiền nợ.

Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán toàn bộ nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam thì Bà Nguyễn Thị H còn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho đến khi trả hết các khoản nợ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

2. Bà Nguyễn Thị H phải chịu án phí 77.660.346 đồng để sung ngân sách Nhà nước và 7.000.000 đồng tiền xem xét thẩm định tại chỗ.

Hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam số tiền án phí 37.512.000 đồng đã nộp theo biên lai số AA/2018/0017810 ngày 29/12/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện A.

3. Án xử công khai sơ thẩm. Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Đình C có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt hợp lệ bản án.

**Nơi nhận:**

- TAND thành phố Hà Nội;
- VKSND huyện A;
- Chi cục THADS huyện A;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Văn phòng;

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Triệu Thúy Hà**